

лення становища, яке існувало до порушення. Однак, неможливість застосування загальних способів для захисту усіх без винятку прав не в повній мірі обґрунтовує недоцільність закріплення способів захисту в узагальненому вигляді. Передбачити на законодавчому рівні конкретні способи захисту конкретного суб'єктивного права, які без виключення підлягають застосуванню у разі його порушення, є неможливо й недоцільно. У свою чергу, закріплення способів захисту права у конкретній нормі в узагальненому вигляді, як вбачається, не повинно свідчити про те, що такі способи мають застосовуватися для захисту усіх без винятку прав. На нашу думку, для того, щоб здійснювати таку класифікацію, уже достатньо того, щоб загальні способи захисту підлягали застосуванню до переважної більшості прав у разі їх порушення, невизнання чи оспорювання. Крім того, у правозастосовній практиці судові органи, як правило, при розгляді і вирішенні тієї чи іншої справи керуються законодавчо закріпленим узагальненим переліком способів, представлених у ст. 16 ЦКУ, визначаючи відповідність обраного способу змісту екологічного права, що підлягає захисту, характеру порушення та його наслідкам. У зв'язку з чим класифікацію способів захисту прав та інтересів на загальні та спеціальні вважаємо доцільною, обґрунтованою і такою, що є прийнятною та необхідною при класифікації способів захисту екологічних прав громадян.

Отже, загальними способами захисту екологічних прав громадян є переважна більшість способів захисту прав, що представлені у ст. 16 ЦКУ. За викладених обставин можна дійти висновку щодо особливої ролі та значення норм цивільного права у питаннях застосування способів захисту екологічних прав. Однак, екологічні права громадян як об'єкт правового захисту мають низку особливостей, обумовлених їх правовою природою. У свою чергу, і відносини із захисту названих прав також характеризуються певною специфікою. Відповідно, способи захисту екологічних прав громадян, за галузевою ознакою, доцільно визначати еколоґо-правовими способами їх захисту, що підлягають систематизації шляхом закріплення їх узагальненого переліку у нормах Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

**Платонова Є. О.**

*Національний університет «Одеська юридична академія», доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права, кандидат юридичних наук*

## **ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИНИКНЕННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Здійснення в Україні широкомасштабної земельної реформи, законодавче закріплення різноманіття форм земельної власності і розширення можливостей використання земельних ресурсів на підставі права власності та права користування, створення умов для забезпечення функці-

онування повноцінного ринку землі, закономірно поставило питання про необхідність удосконалення регулювання виникнення та оформлення прав на земельні ділянки як складової земельних відносин в цілому. Не випадково останнім часом у країні реалізується низька заходів, спрямованих на створення законодавчих засад, необхідних для формування нової системи державної реєстрації прав на нерухомість та державного земельного кадастру.

Важливою передумовою запровадження в Україні сучасної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень та державного земельного кадастру була розробка та прийняття законів України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції від 11 лютого 2010 року.

З 1 січня 2013 року з набуттям чинності зазначених законів, в Україні державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться за спрощеною процедурою за принципом «єдиного вікна». Цей принцип означає, що право власності та інші права на землю та інше нерухоме майно мають реєструватися в одному органі, за єдиними правилами, а земельна ділянка та розташована на ній будівля повинні реєструватися як один об'єкт права власності.

У відповідності з новітніми положеннями земельного законодавства право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав і оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Обов'язковій державній реєстрації підлягають наступні речові права на нерухоме майно: право власності; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди земельної ділянки; іпотека; інші речові права відповідно до закону; обтяження речових прав на нерухоме майно.

У даний час державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться державним реєстратором прав на нерухоме майно органу державної реєстрації, а також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на вже зареєстровані об'єкти нерухомості з внесенням відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Умовами виникнення права власності на такий об'єкт нерухомості як земельна ділянка є формування земельної ділянки та державна реєстрація речових прав на неї. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Другою умовою набуття права власності на земельну ділянку є державна реєстрація речових прав на неї, яка здійснюється вже після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Тобто, спочатку слід зареєструвати сформовану земельну ділянку на підставі документації із землеустрою з присвоєнням їй кадастрового номера в територіальних органах Державного агентства земельних ресурсів України, а вже далі буде проводитись процедура реєстрації права власності чи іншого речового права на неї в територіальних органах Державної реєстраційної служби України, діяльність якої координується Міністерством юстиції. Органами державної реєстрації прав здійснюється «первинна» реєстрація речових прав на нерухоме майно (новосформованих земельних ділянок), а також усіх прав на нерухоме майно, які виникли до 1 січня 2013 року. На підставі реєстрації права власності на земельну ділянку органами державної реєстрації прав за місцезнаходженням нерухомого майна видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

Нотаріусами реєструється перехід права власності на нерухоме майно, тобто, здійснюється «вторинна» державна реєстрація нерухомості. При посвідченні договорів купівлі-продажу, міни, дарування нерухомого майна та земельних ділянок, набуття права власності на успадковану нерухомість, – нотаріуси одночасно будуть проводити державну реєстрацію прав на таке майно з внесенням відповідних даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і наступною передачею відповідної інформації про проведену реєстрацію в органи Державного агентства земельних ресурсів України. На підтвердження державної реєстрації права власності на земельну ділянку в даному випадку видається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Таким чином, лише з проведенням зазначених процедур пов'язана можливість реалізації повноважень власника землі – володіння, користування та розпорядження нею, а також потенційна можливість захисту цих повноважень в разі їх порушення зі сторони третіх осіб. Формування нової системи державної реєстрації прав на нерухомість та державного земельного кадастру має забезпечити спрощення процедури переходу прав на землю, і зведення в єдиний реєстр інформації про права на земельну ділянку і нерухоме майно.